

HOE REKENEN GEMEENTEN AAN KOSTPRIJSDEKKENDE HUUR?

Een best practice voor een kostprijsdekkende huursystematiek voor gemeentelijk vastgoed.

Sinds 1 juli 2012 is de Wet Markt en Overheid van kracht. Als gevolg hiervan zijn gemeenten verplicht om bij het verhuren van vastgoed een kostprijsdekkende huur in rekening te brengen. Gemeenten maken veelvuldig en in ruime mate gebruik van de uitzonderingsmogelijkheden die de Wet Markt en Overheid biedt om aan de verplichting voor een kostprijsdekkende huur te ontkomen. Deze zogenaamde ‘algemeen belang uitzondering’ wordt in het voorstel voor de wijziging van de Wet Markt en Overheid duidelijk ingeperkt. Naar verwachting leidt dit er toe dat gemeenten voor steeds meer van hun gebouwen een kostprijsdekkende huur in rekening gaan brengen.

Onderzoek

Veel gemeenten hanteren een kostprijsdekkende huur bij de verhuur van maatschappelijk vastgoed. Op verzoek van de deelnemers van de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed hebben we een onderzoek uitgevoerd naar de wijze waarop gemeenten de kostprijsdekkende huur vormgeven en toepassen. Om dit te onderzoeken is een enquête uitgezet bij gemeentelijke vastgoedorganisaties. Dit artikel omvat de resultaten van het onderzoek. Aan het onderzoek hebben 30 gemeenten meegewerkt. In onderstaande tabel is het aantal gemeenten naar inwonersklasse opgenomen.

Inwonersklasse	Aantal gemeenten
< 50.000	2
50.000 - 100.000	12
100.000 - 250.000	13
> 250.000	3
Totaal	30

Het onderzoek is uitgevoerd door de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed (een samenwerking tussen TIAS School for Business and Society en Republiq). Het doel van deze benchmark is om vastgoedprestaties inzichtelijk en vergelijkbaar te maken, om zo het gemeentelijk vastgoedmanagement verder te professionaliseren.

Leeswijzer

In dit artikel schetsen we eerst de juridische context. Vervolgens lichten we de resultaten van het onderzoek toe aan de hand van de volgende drie kernvragen:

1. Welke kostensoorten worden meegenomen?
2. Hoe worden de kosten berekend?
3. Hoe worden de kosten verrekend?

Tot slot schetsen we een ‘best practice’ voor een kostprijsdekkende huurprijsystematiek.

Juridische context: Wet Markt en Overheid

Op 1 juli 2012 is de Wet Markt en Overheid in werking getreden. Het doel van deze wet is om oneerlijke concurrentie door de overheid te voorkomen als zij economische activiteiten uitvoert. Eén van de gedragsregels van deze wet is dat overheden producten of diensten niet onder de kostprijs mogen aanbieden. Hieronder valt ook het verhuren van ruimten of gebouwen door gemeenten.

De hoofdregel is dus dat gemeenten hun vastgoed tegen de kostprijs verhuren. In de Wet Markt en Overheid zijn een aantal uitzonderingen op die hoofdregel opgenomen. Onder meer voor de verhuur van vastgoed ten behoeve van onderwijs en sociale werkplaatsen geldt de verplichting van kostendekkende verhuur niet. Daarnaast geldt een uitzondering voor economische activiteiten of bevoordelingen van overheidsbedrijven die plaatsvinden in het ‘algemeen belang’ (de algemeen belang uitzondering). Voor de verhuur van vastgoed ten behoeve van dergelijke activiteiten van algemeen belang mogen gemeenten besluiten om onder de kostprijs te verhuren. In welke gevallen er sprake is van een economische activiteit ten behoeve van algemeen belang moet worden vastgesteld door de gemeenteraad.

In 2016 is de Wet Markt en Overheid geëvalueerd. Uit de evaluatie kwam naar voren dat gemeenten veelvuldig gebruik hebben gemaakt van de algemeen belang uitzondering. En dat die besluiten vaak beperkt gemotiveerd zijn en er onvoldoende rekening wordt gehouden met de

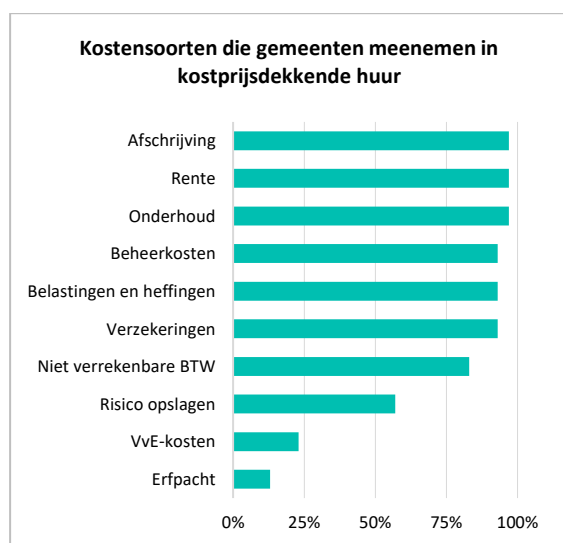
eventuele gevolgen voor ondernemers. Naar aanleiding van de evaluatie is een voorstel ingediend voor wijziging van de wet. In het wetsvoorstel worden aanvullende eisen voorgesteld ten aanzien van de motivatie en wordt een consultatie en vijfjaarlijkse evaluatie van het besluit voorgesteld. De huidige wet is verlengd tot 1 juli 2025. De ingangsdatum van de wetswijziging is nog onbekend.

Vraag 1: Welke kostensoorten worden meegenomen?

Op basis van de Wet Markt en Overheid zijn gemeenten verplicht om minimaal de integrale kosten in hun huurtarieven door te berekenen. Hiermee wordt aan gemeenten ruimte gelaten om voor goederen of diensten een prijs te vragen die hoger ligt dan de integrale kosten. De wet schrijft voor dat bij de kostendoorberekening in ieder geval de volgende kosten in aanmerking genomen moeten worden:

- operationele kosten;
- afschrijvings- en onderhoudskosten;
- vermogenskosten.

De omschrijving in de wet is niet limitatief en biedt ruimte om ook andere kostensoorten mee te nemen in de berekening. In de enquête is uitgevraagd welke kostensoorten meegenomen worden in de berekening van de kostprijsdekkende huur. In figuur 1 is per kostensoort aangegeven hoeveel procent van de geënquêteerde gemeenten aangegeven heeft deze kostensoort mee te nemen in de berekening van de kostprijsdekkende huur.



Figuur 1: kostensoorten kostprijsdekkende huur

Nagenoeg alle gemeenten nemen afschrijving, rente, onderhoud, beheerkosten, belastingen en heffingen en verzekeringen mee in de kostprijsberekening. Deze kostensoorten behoren allen tot de integrale kosten, zoals omschreven in de toelichting van de WM&O.

Daarnaast neemt een deel van de gemeenten nog aanvullende kostensoorten mee waaronder niet verrekenbare BTW, risico opslagen, VvE-kosten en erfpacht. Voorbeelden van risico opslagen zijn opslagen voor leegstand of slecht betalende debiteuren.

Vraag 2: Hoe worden de kosten berekend?

De Wet Markt en Overheid schrijft niet voor hoe de verschillende kostensoorten berekend moeten worden. In de nota van toelichtingen op de Wet Markt en Overheid staat echter wel benoemd dat het in de rede ligt om bij de bepaling van de kosten van activa zo veel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande boekhoudkundige methodieken van de gemeente. Onderstaand lichten we de mogelijke berekeningswijzen per kostensoort toe.

Afschrijving

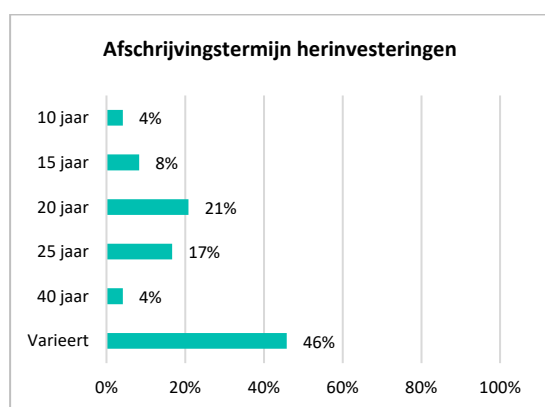
De hoogte van de afschrijving wordt bepaald door de aanschafwaarde, de restwaarde, de levensduur en de afschrijvingsmethodiek. In het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) zijn duidelijke regels en richtlijnen gedefinieerd ten aanzien van activeren en afschrijven. Gemeenten leggen eigen uitgangspunten hierover vast, meestal in de Nota waarden en afschrijven. Het ligt voor de hand om bij de kostprijsdekkende huurmethodiek aansluiting te zoeken bij die uitgangspunten. De Wet Markt en Overheid geeft dat ook als advies mee.

Wanneer we kijken naar de resultaten van de enquête zien we verschillen tussen gemeenten met betrekking tot toepassing van restwaarde, afschrijftermijnen en afschrijvingsmethoden.

Een derde van de gemeenten (33%) geeft aan geen rekening te houden met een restwaarde binnen de berekeningssystematiek. Het overige deel van de gemeenten

(67%) houdt hier wel rekening mee. Het merendeel van die gemeenten (circa 75%) neemt daarbij enkel de grondwaarde mee als restwaarde. Een aantal gemeenten nemen ook ruwbouw en funderingen mee of passen verschillende methodieken toe, afhankelijk of het wel of geen nieuwbouw betreft.

Wat betreft de afschrijvingstermijn hanteren de meeste gemeenten (66%) bij nieuwbouw een afschrijvingstermijn van 40 jaar. Een aantal gemeenten hanteert een periode van 50 of 60 jaar. Bij herinvesteringen zijn de verschillen groter. Het merendeel (46%) geeft aan dat de afschrijvingstermijn afhankelijk is van het type investering dat wordt gedaan. In onderstaande grafiek is het aandeel gemeenten per afschrijvingstermijn opgenomen.



Figuur 2: afschrijvingstermijn herinvesteringen

Wat betreft de afschrijvingsmethodiek, annuïtair of lineair, is de respons precies gelijk verdeeld. De helft van de gemeenten past de annuïtaire methodiek toe en de andere helft de lineaire methodiek.

Rente

De meeste gemeenten (63%) passen een rentepercentage toe dat (jaarlijks) wordt vastgesteld op concernniveau. Ze rekenen in 2024 gemiddeld met een rentepercentage van 2,3%. Een aantal gemeenten (27%) rekent met een historisch rentepercentage dat geldt op moment van activeren. Het resterende deel van de gemeenten (10%) geeft aan de gemiddelde rente van de afgelopen 10 jaar te gebruiken.

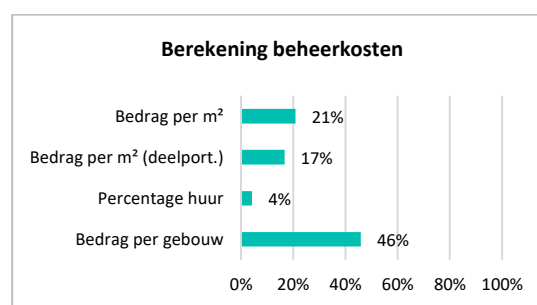
Onderhoud

De onderhoudskosten worden door het merendeel van de

gemeenten (70%) berekend op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) per gebouw. De overige gemeenten (30%) hanteren een kengetal per m² voor de berekening van de onderhoudskosten. Vaak wordt daarbij onderscheid gemaakt naar kengetallen per deelportefeuille. Bij de berekening van de onderhoudskosten op basis van een MJOP worden verschillende beschouwingstermijnen gehanteerd. Sommige gemeenten kijken 5 jaar vooruit, andere 20 jaar. Het gemiddelde ligt op 15 jaar.

Beheerkosten

Beheerkosten zijn de kosten die door de vastgoedorganisatie van de gemeente gemaakt worden om de panden te beheren. Gemeenten hanteren drie methoden om de beheerkosten door te berekenen: op basis van een gemiddeld bedrag per m², een vast percentage van de huur of een vast bedrag per gebouw. Een aantal gemeenten kiest er voor om onderscheid te maken naar deelportefeuilles bij de berekening van de beheerkosten. In onderstaande grafiek is per berekeningsmethodiek weergegeven hoeveel procent van de gemeenten dit hanteert. Bij gemeenten die kiezen voor een gemiddeld bedrag per m² voor de volledige portefeuille ligt het bedrag per m² gemiddeld op € 7. Gemeenten die rekenen met een percentage van de huur, rekenen gemiddeld met 3%.



Figuur 3: berekening beheerkosten

Belastingen en heffingen

Vrijwel alle gemeenten nemen de volgende belastingen en heffingen mee in de berekening van de huurprijs: waterschapslasten, rioolheffing en onroerendezaakbelasting (OZB). Een enkele gemeente kiest ervoor om rioolheffing niet mee te nemen in de berekening. De belastingen en heffingen worden door alle gemeenten berekend op basis van de werkelijke kosten.

Verzekeringen

De helft van de gemeenten (50%) berekent de verzekeringslasten op basis van de daadwerkelijke kosten per gebouw. De andere gemeenten berekenen de kosten op basis van een gemiddeld bedrag per m² of een percentage van de WOZ-waarde of de verzekerde waarde.

Risico-opslagen

Iets meer dan de helft van de gemeenten (57%) geeft aan risico-opslagen toe te passen in de berekening van de kostprijs. Van deze groep gemeenten past het merendeel een opslag voor leegstandrisico toe, namelijk 88%. Vaak wordt een opslag van 1% of 2% over de huur toegepast. Enkele gemeenten geven aan een opslag voor slecht betalende debiteuren mee te nemen of een opslag voor monumentale panden. Voor slecht betalende debiteuren wordt gemiddeld een opslag van 0,5% gehanteerd.

Vraag 3: Hoe worden de kosten verrekend?

Het totaal van alle kostensoorten vormt de kostprijs. De in rekening te brengen huurprijs moet deze kosten dekken. De Wet Markt en Overheid schrijft niet voor welke beschouwingsperiode daarbij gehanteerd moet worden en op welk aggregatieniveau er sprake moet zijn van kostendekkendheid. Daarnaast is het nog relevant om te kijken hoe gemeenten omgaan in hun berekeningssystematiek met toekomstige (verduurzamings)investeringen.

Aggregatieniveau

Het doorberekenen van de kosten kan op verschillende niveaus plaatsvinden: per contract, gebouw, deelportefeuille of voor de volledige portefeuille. Het meest zuiver is om alle kosten specifiek toe te kennen aan een object, of nog beter: aan een huurcontract in een object. Vanuit de Wet Markt en Overheid is het echter ook toegestaan om op een hoger niveau (bijvoorbeeld deelportefeuille) de kosten te aggregeren en gelijkmatig te verdelen over de gebouwen, mits deze betrekking hebben op dezelfde markt.

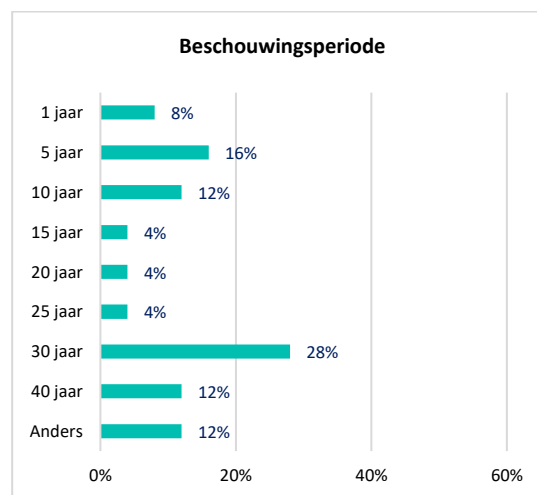
Uit de resultaten van de enquête volgt dat alle gemeenten voor (een deel van) de vastgoedportefeuille de kostprijsdekkende huur berekenen op gebouwniveau. Een

enkele gemeente combineert dit met een berekening per deelportefeuille of per gebouwencluster.

Beschouwingsperiode

De totale jaarlijkse kosten van een gebouw fluctueren gedurende de exploitatieperiode, zo zijn bijvoorbeeld de kosten voor onderhoud niet elk jaar gelijk. De wetgever geeft aan dat dergelijke fluctuaties meerjarig verrekend mogen worden in de berekening van de kostprijs. Op basis van een meerjarige raming kunnen de totale kosten voor een beschouwingsperiode berekend worden. Hieruit volgt een gemiddeld jaartarief dat voldoende is om de totale kosten te dekken. Welke beschouwingsperiode daarbij gehanteerd moet worden is niet voorgeschreven. Een gemeente kan zelf kiezen welke beschouwingsperiode zij hanteert.

In figuur 4 is het aandeel gemeenten weergegeven per beschouwingsperiode. Een periode van 30 jaar komt het vaakst voor (28%). Ook is er een aantal gemeenten waarbij de beschouwingsperiode afhankelijk is van de leeftijd en/of de staat van het gebouw.



Figuur 4: beschouwingsperiode

Investeringen tijdens exploitatie

De wetgever schrijft niet voor of en hoe toekomstige investeringen meegenomen moeten worden in de berekeningssystematiek. De wet biedt echter wel ruimte om rekening te houden met toekomstige investeringen (en de bijbehorende kapitaallasten), bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming.

Gemeenten hebben een grote opgave op het gebied van verduurzaming van hun vastgoed. Het is voor gemeenten dan ook van belang om af te wegen of en hoe zij verduurzamingsinvesteringen gaan doorbelasten aan de huurders. Het merendeel van de gemeenten (60%) geeft aan in de berekeningssystematiek rekening te houden met (verduurzamings)investeringen. Gemeenten doen dit op verschillende manieren:

- de te verwachten kapitaallasten van toekomstige investering worden meegenomen;
- de investeringen worden meegenomen wanneer deze in de MJOP staan;
- nieuwe berekening van kostprijsdekkende huur op moment van investeren;
- voor verduurzaming dekking vanuit aparte reserve;
- als opslag op de huurprijs.

Best practice

Uit het onderzoek komt naar voren dat veel gemeenten al werken met kostprijsdekkende huren, maar dat de invulling van de methodiek per gemeente verschilt. Soms worden zelfs binnen dezelfde gemeente verschillende berekeningswijzen gehanteerd. Gezien de nieuwe Wet Markt en Overheid neemt het belang van een duidelijke, transparante en uitlegbare kostprijsdekkende huursystematiek de komende jaren toe.

Op basis van de resultaten van de enquête is een 'best practice' methode opgesteld. Deze kan gebruikt worden als vertrekpunt bij het opstellen van een huurprijsystematiek. Hieronder lichten we de uitgangspunten van de 'best practice' methode toe. Daarbij maken we onderscheid in de kostensoorten en de berekeningssystematiek.

Kostensoorten

Afschrijving

Voor de afschrijvingslasten is het advies om voor de berekening aansluiting te zoeken bij de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van activeren en afschrijven (vaak vastgelegd in de Nota activeren en afschrijven).

Rente

Voor de rente is het advies om in de berekening aan te sluiten bij de actuele gemeentelijke omslagrente.

Onderhoud

Voor de onderhoudskosten is het advies om aansluiting te zoeken bij de MJOP op gebouwniveau en dan te kijken naar de gemiddelde kosten over een periode van 10 jaar. Als er geen MJOP beschikbaar is dan is het advies om een kengetal per m² BVO te hanteren. Bij de bepaling van een kengetal kan besloten worden om onderscheid te maken naar bouwtypologie. De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed publiceert jaarlijks een overzicht met kengetallen, inclusief kengetallen voor onderhoud.

Belastingen en heffingen

De volgende belastingen en heffingen maken onderdeel uit van de best practice: onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolheffing. Voor de belastingen en heffingen is het advies om aansluiting te zoeken bij de daadwerkelijke kosten.

Verzekeringen

Voor de verzekeringen is het aan te bevelen om een vast percentage van de herbouwwaarde (of indien onbekend van de stichtingskosten of de verwervingskosten) te hanteren. Dit percentage is voor alle gebouwen gelijk.

Niet verrekenbare BTW

Niet verrekenbare BTW moet meegenomen worden in de berekeningssystematiek wanneer daar in het specifieke geval sprake van is.

Risico-opslagen

Het advies is om in ieder geval voor het risico op leegstand en het risico op niet betalende debiteuren een risico-opslag op te nemen. Voor de hoogte van de risico-opslag is het advies om te kijken naar historische leegstand en niet-betalende debiteuren. Indien die cijfers onbekend of onbetrouwbaar zijn is het advies om een risico-opslag van 2,0% over de huursom aan te houden.

Rekenvoorbeeld

In dit rekenvoorbeeld is voor een fictief gebouw de kostprijsdekkende huur berekend voor een aantal verschillende varianten. Daarbij is onderscheid gemaakt in de afschrijvingsmethodiek en de beschouwingsperiode van de berekening. De berekeningen zijn gebaseerd op onderstaande uitgangspunten.

Omschrijving	Waarde
BVO	1.000 m ²
VVO	850 m ²
Exploitatieperiode	40 jaar
Investering casco	€ 3.000 / m ² BVO
Afschrijving casco	40 jaar
Investering inbouw	€ 1.750 / m ² VVO
Afschrijving inbouw	20 jaar
Jaar herinvestering	Jaar 20
Restwaarde	-
Rente	1,50%
Indexatie kosten & opbrengsten	2,50%
Onderhoud	€ 30,00 / m ² BVO
Beheerkosten	€ 6,00 / m ² BVO
Belastingen	€ 3,00 / m ² BVO
Verzekeringen en heffingen	€ 4,00 / m ² BVO
Risico-opslag	2,0%

In onderstaande tabel is de kostprijsdekkende huur per m² bij start van de exploitatie weergegeven. Bij de varianten met een beschouwingsperiode van 1 jaar is de huur gelijk aan de totale kosten in het eerste jaar van de exploitatie. Bij de varianten met een beschouwingsperiode van 10 jaar en 40 jaar is de netto contante waarde van de opbrengsten over respectievelijk 10 en 40 jaar, gelijk aan de netto contante waarde van de kosten over die periode.

Afschrijvings- methodiek	Beschouwings- periode (jaren)	Huur / m ² VVO in jaar 1
Lineair	1	€ 312
Lineair	10	€ 275
Lineair	40	€ 211
Annuïtair	1	€ 276
Annuïtair	10	€ 253
Annuïtair	40	€ 210

Berekeningssystematiek

Aggregatieniveau

Het advies is om de kostprijsdekkende huur op gebouwniveau te berekenen (en niet op deelportefeuille- of portefeuille-niveau). Een berekening op gebouwniveau is transparant en goed uitlegbaar aan de huurders. Daarnaast is een berekening op (deel)portefeuille-niveau complex in het geval van mutaties in de portefeuille. Een 'duur' gebouw dat toegevoegd wordt leidt tot een verhoging van de huur van alle andere gebouwen in de portefeuille (en vice versa).

Beschouwingsperiode

Voor de beschouwingsperiode is het advies om aansluiting te zoeken bij de termijn van het huurcontract. Wordt een contract voor vijf jaar gesloten dan moeten de huurinkomsten over die vijf jaar de kosten over die jaren dekken. Dit is duidelijk en transparant voor de huurder. Daarnaast is het financieel risico voor de gemeente beheersbaar, de kosten gaan immers voor de baten uit (het 'badkuip-effect'). Bij een lange beschouwingsperiode brengt dat duidelijke financiële risico's met zich mee voor de gemeente.

Investerings

In geval van een herinvestering is het advies om de kostprijsdekkende huur opnieuw te berekenen. In de berekening hoeft op die manier geen rekening gehouden te worden met toekomstige investeringen. Het precies inschatten van de kosten en het moment daarvan is vaak lastig. Daarnaast is het aan de huurder vaak goed uitlegbaar dat de huur omhoog gaat na een investering.

Indexering

Voor de indexering van de kosten is het advies om aansluiting te zoeken bij het langjarig gemiddelde van de BDB-index (Bureau Documentatie Bouwwezen). Dat percentage ligt momenteel op 2,5%. Voor de indexering van de opbrengsten is het advies om aansluiting te zoeken bij het langjarig gemiddelde van de Consumentenprijs Index (CPI), dat gemiddelde ligt momenteel op 2,5%.

Meer informatie

De Benchmark Gemeentelijk Vastgoed is een initiatief van TIAS School for Business and Society en Republiq. Het doel is om het gemeentelijk vastgoedmanagement verder te professionaliseren door gemeenten inzicht te geven in tal van financiële en niet-financiële vastgoedprestaties zoals de hoogte van onderhoudskosten, de beschikbaarheid van voorzieningen, de consistentie van het huurbeleid en de energieprestatie van het vastgoed.

Neem voor meer informatie contact met ons op of kijk op

<https://www.benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl>.



Sander de Clerck

06 111 064 65

s.de.clerck@republiq.nl



Leoniek Driessens

06 301 061 24

l.driessens@republiq.nl

We danken de volgende gemeenten voor deelname aan het onderzoek: Almere, Altena, Amersfoort, Delft, Deventer, Dordrecht, Ede, Enschede, Gemert-Bakel, Haarlem, Haarlemmermeer, Hoogeveen, Houten, Maastricht, Medemblik, Nieuwegein, Roermond, Rotterdam, 's-Hertogenbosch, Stichtse Vecht, Súdwest-Fryslân, Utrecht, Veenendaal, Velsen, Vijfheerenlanden, Weert, Westerkwarier, Zaanstad, Zoetermeer en Zwolle.

**BENCHMARK
GEMEENTELIJK
VASTGOED**



Maakt maatschappelijk
rendement transparant

TIAS

SCHOOL FOR
BUSINESS AND SOCIETY

REPUBLIQ